



Junta de Andalucía

Consejería de Cultura y Deporte

Delegación Territorial de Málaga

Expte: **PL250035**

Asunto: **Consulta afección en materia de cultura, antigua Residencia de Tiempo Libre de Marbella.**

S/Ref.: Estudio de Ordenación
RC 9407101UF3490N0001LB

UPPH / **mgm**

**CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA,
FONDOS EUROPEOS Y DIÁLOGO SOCIAL**

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO

Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana
41071 Sevilla

En respuesta a su escrito de fecha 13 de noviembre, por el que solicita pronunciamiento de esta Delegación Territorial en relación con el cambio de calificación urbanística de la parcela de la antigua Residencia del Tiempo Libre de Marbella, atendiendo al régimen de protección existente de la parcela, los Servicios Técnicos de esta Delegación han emitido el siguiente informe en el marco de las competencias que en materia de protección del Patrimonio Histórico ostenta la Consejería de Cultura y Deporte.

“TÍTULO: CONSULTA AFECCIÓN EN MATERIA DE CULTURA ANTIGUA RESIDENCIA DE TIEMPO LIBRE DE MARBELLA

1. DATOS GENERALES DEL EXPTE.:

EXPTE: PL250035

TÍTULO: Consulta afección en materia de cultura, antigua Residencia del Tiempo Libre de Marbella.

FASE DE TRAMITACIÓN: Consulta

SOLICITANTE: Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social. Dirección General de Patrimonio

DOMICILIO: Juan Antonio de Vizarrón s/n. Torre Triana.

MUNICIPIO: 41071 Sevilla

2. OBJETO

En relación con la tramitación solicitada al Ayuntamiento de Marbella de un Estudio de Ordenación para el cambio de calificación urbanística de la parcela de la antigua Residencia del Tiempo Libre, en dicha localidad (RC 9407101UF3490N0001LB), con fecha 13 de noviembre de 2025, se recibe oficio remitido por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Diálogo Social, en el cual se expone lo siguiente:

“De conformidad con la legislación en materia de medio ambiente, el Estudio de Ordenación -que debe estar sometido a evaluación ambiental estratégica-, y presenta 4 alternativas de ordenación, incluida la alternativa 0. El citado Estudio de Ordenación contempla las alternativas teniendo en cuenta, entre otras, los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano establecidas en el art. 49 del citado Reglamento General de la LISTA.

Así, el art. 49 del Reglamento General establece el siguiente orden de preferencia para la compensación de suelo dotacional necesaria: en primer lugar en suelo -lo que implicaría una segregación de la parcela-; en segundo lugar en complejo inmobiliario -que no comportaría segregación-; y en tercer lugar la sustitución de la entrega por su valor monetario.”





solicitándose pronunciamiento de esta Delegación Territorial sobre las siguientes cuestiones:

PRIMERA: *“... atendiendo al régimen de protección existente de la parcela, si dicha protección es compatible con la compensación dotacional en suelo -implicando una segregación-, mediante complejo inmobiliario -que no supondría segregación de la parcela- o necesariamente se debe producir mediante la entrega de su valor monetario”.*

SEGUNDA: *“... se solicita confirmación de la no necesidad de realizar una evaluación arqueológica preventiva dado que el Estudio de Ordenación presentado está sometido a “evaluación ambiental estratégica” (art. 40.4 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Gestión de la Calidad Ambiental, modificada por la Disposición Final Quinta de la LISTA) y no a “evaluación de impacto ambiental” (art. 32.1 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, modificado por el Decreto-Ley 3/2004, de 6 de febrero).”*

3. CONSIDERACIONES.

3.1. Presupuestos del presente informe.

El presente informe se emite en el marco de las competencias que en materia de protección del Patrimonio Histórico ostenta la Consejería de Cultura y Deporte, y teniendo en cuenta que no se dispone de una propuesta concreta de ordenación urbanística ni proyecto de intervención sobre el inmueble, que pueda ser evaluada. Por tanto, las consideraciones que van a hacerse tienen un carácter genérico que habrá de concretarse una vez se reciban los documentos definitorios de las actuaciones.

3.2. Normativa de aplicación

El inmueble se encuentra inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz bajo la denominación “Ciudad Residencial Tiempo Libre” por resolución de 19 de septiembre de 2006 de la Dirección General de Bienes Culturales (BOJA nº 200, del 16 de octubre), como uno de cuatro inmuebles representativos del Movimiento Moderno en la provincia de Málaga. Su régimen de protección es por tanto el reservado a los inmuebles denominados, de “catalogación general”¹.

En lo relativo al Estudio de Ordenación, este deberá tener en cuenta lo previsto en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (*en adelante LPHA*), en cuanto a que **la ordenación que se establezca debe ser compatible con la protección de los valores del bien y su disfrute colectivo**. Asimismo, aprobado inicialmente el Estudio, este se remitirá a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para su informe, que tendrá **carácter vinculante**. El informe deberá ser emitido en el plazo de tres meses. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable. Los bienes identificados deberán ser objeto de un tratamiento adecuado en el plan o programa correspondiente, pudiéndose aportar directrices para su formulación.

En cuanto a la intervención que se lleve a cabo posteriormente sobre el inmueble, se establece en el artículo 33 de la LPHA que **será necesario comunicar a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico la realización de cualquier obra o intervención en dicho bien de catalogación general**, con carácter

¹ Se encuentran excluidos del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, el edificio de usos múltiples y el almacén de la zona de edificios comunes, así como la zona habitacional para personas de movilidad reducida



previo a la solicitud de la correspondiente licencia. En el plazo de treinta días a contar desde tal comunicación, **la Consejería valorará el proyecto y formulará en su caso las medidas correctoras que se estimen imprescindibles para la protección del bien, y que la persona interesada deberá cumplir, así como cualesquiera otras recomendaciones técnicas** que se consideren convenientes. La comunicación deberá acompañarse del proyecto de conservación regulado en el Título II, correspondiente a la intervención que se pretenda realizar.

Conviene hacer ver, asimismo, que en el artículo 39.1 se establece que *“Serán ilegales las actuaciones realizadas y nulas las licencias otorgadas sin contar con la autorización o, en su caso, la comunicación previa previstas en el artículo 33, apartados 3 y 5, o sin atenerse a las condiciones impuestas en la autorización, o incumpliendo las medidas correctoras o recomendaciones técnicas que hubiese formulado la Consejería competente en materia de patrimonio histórico al valorar las intervenciones sujetas a comunicación previa.”*

3.3. Análisis

Dado por tanto que la ordenación que se establezca debe ser compatible con la protección de los valores del bien, para responder a la primera cuestión planteada debe analizarse cuales son los valores que motivaron su inscripción en el CGPHA como bien de catalogación general, a través del análisis y puesta en contexto de la resolución de inscripción.

A este respecto, la ya nombrada **Resolución de 19 de septiembre de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales**, *“por la que se resuelve inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, cuatro bienes inmuebles del Movimiento Moderno de la provincia de Málaga”*, explica cómo una serie de edificios racionalistas, representativos de las provincias de Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva y Jaén, además de los de Málaga, fueron identificados y seleccionados por el grupo de trabajo andaluz de la organización internacional DOCOMOMO. Con ello se profundizaba en ese *«propósito multiplicador de la sensibilidad pública hacia una arquitectura tan presente como desconocida»*.

Se resolvía inscribir colectivamente, con carácter genérico, en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, cuatro bienes inmuebles del Movimiento Moderno de la provincia de Málaga, entre ellas la denominada *“Ciudad Residencial Tiempo Libre”*, localizada en el Km 190 de la Carretera Nacional 340, en Marbella.

La inscripción de bienes de catalogación general supone la aplicación de las normas previstas en la LPHA para este tipo de bienes, mencionada en el apartado anterior, suponiendo un menor nivel de protección al reservado a los Bienes de Interés Cultural, en cuanto a su régimen legal.

En lo que respecta a la delimitación del bien, esta incluye **“El recinto completo, excepto las edificaciones indicadas en el plano adjunto”** resultando **edificaciones excluidas**, las siguientes:

- Cinco viviendas de nueva planta que se construyeron en la parte centro-sur de la parcela en 1993.
- Edificio de usos múltiples, al norte del edificio del comedor y las cocinas.
- Almacén, al este de dicho edificio.

Se hace a continuación, en el anexo de la resolución, la siguiente **descripción**:

“Descripción: En clave de ciudad jardín, este conjunto residencial se diseña con ciento noventa y nueve viviendas y unos edificios dotacionales. El proyecto organiza zonas residenciales, –que incluyen los chalés, club y restaurante colectivo, edificio de recepción y dirección, iglesia, centro sanitario, centro comercial, vivienda del director, garaje y taller–, zonas deportivas, zonas dedicadas a servicios y alojamiento del personal, y otras dedicadas a parques y espacios ajardinados.



Los alojamientos de residentes son de cuatro tipos, aunque todos responden al principio de acoger una sola familia para dormir y estar, disponiendo de un patio con jardín.

Manuel Aymerich Amadiós y Angel Cadarso del Pueyo eligieron en este proyecto las líneas curvas buscando su expresividad y persiguiendo formas suaves y sombras difuminadas en un lugar de luz tan intensa. Además de por sus valores expresivos, los muros encalados buscaban referencias asociativas a la arquitectura mediterránea.

La promoción realizada por la Obra Sindical de Educación y Descanso se proyectó entre los años 1956 y 1961 y se construyó en varias fases entre la primera fecha citada y 1963.”

Los primeros espacios de vacaciones son muestra de la evolución legislativa en torno al derecho del descanso, tanto en su carácter retributivo como en su duración. En todas ellas prima la eficiencia, la relevancia de las infraestructuras, la aproximación racional al descanso laboral, la visión higienista de las nuevas funciones de la ciudad. Sus arquitecturas incorporaron las aspiraciones de la Modernidad²

Del análisis del bien, así como del “Proyecto de Investigación” realizado por la profesora D^a. Laura Moruno Guillermo, que obra en la documentación publicada para la licitación del contrato de constitución del derecho real de superficie, se identifican las siguientes **características de estos conjuntos, particularizadas a la Ciudad Residencial Tiempo Libre de Marbella, que constituyen valores a respetar en el futuro proyecto:**

- La de Marbella es una de las tres únicas ciudades de vacaciones construidas en España por la Obra Sindical de Educación y Descanso para el disfrute de los trabajadores. Las otras dos se levantaron en Tarragona y Perlor (Asturias). Tiene, por tanto, un **valor histórico de autenticidad y originalidad**, pues diferencian y pueden destacar en positivo la actual Residencia de Tiempo Libre frente a otros tipos de alojamiento desarrollados en el litoral malagueño.
- Tampoco puede olvidarse su reconocido **valor arquitectónico**, pues la arquitectura del conjunto, perteneciente al período del Movimiento Moderno en España. Los arquitectos han sido capaces de expresar unas ideas sobre el fenómeno del “habitar temporalmente”, y lo han hecho a través de algunos invariantes de la arquitectura popular andaluza sin caer en mimetismos fuera de su tiempo, como son el patio, los altos muros blancos (protección frente al sol, adaptación al clima), combinados con paños de muros de menor altura proporcionan una deseada intimidad a la unidad familiar a la que va destinada cada vivienda, y ello lo hacen sin aislar completamente la casa del exterior del conjunto. Expresividad de la arquitectura junto a una mayor suavidad de los volúmenes (rugosidad, líneas curvas), difuminando el efecto de la fuerte luz.
- **El valor arquitectónico del conjunto es superior a la suma de los valores individuales de los edificios.** Las posibles intervenciones que pudieran realizarse en un futuro en estos edificios residenciales, deberían respetar este valor arquitectónico del conjunto. Las intervenciones que se proyecten sobre los edificios, sin perder el valor del conjunto original, se deberán adaptar a los nuevos requerimientos que permitan la continuidad de su uso turístico.
- **Este conjunto de pequeñas edificaciones trabaja, además, como una ciudad** con un reconocido valor urbanístico. Se trata de una ciudad con un cierto grado de autosuficiencia, con equipamientos propios (iglesia, enfermería, comedor, galería comercial...), que se distribuyen en edificios singulares específicos por distintas zonas de la parcela, como una pequeña ciudad moderna zonificada funcionalmente.

² Véase: Loren-Méndez, Pinzón Ayala: *El derecho al descanso del trabajador: la Ciudad Sindical de Vacaciones de Marbella*. VLC Arquitectura. Research Journal, (vol. 5, nº 2), Valencia: 2018, pp. 91-126



- **Algunas partes de la parcela que podrían ser más aptas para acoger alguna nueva intervención, serían:**

La **franja oeste de la parcela hacia el sur del bloque de apartamentos**, que además de estar cerca de una nueva zona de escaso valor arquitectónico (nos referimos a la parcela de al lado), está separada por una calle de la zona habitacional central con sus casitas de blancos muros curvos y una planta de altura).

Es posible introducir, como ya se hizo con la residencia de apartamentos para los trabajadores, la edificación en altura (planta baja más dos plantas) frente a la planta única del resto de la intervención original, siempre con el cuidado que este conjunto se merece y en lugares muy escogidos de la parcela, como podría ocurrir también en el **límite norte de la residencia con la carretera**. No obstante, entendemos que el informe de la profesora Moruno no ha tenido en cuenta la línea de no edificación de la autovía A-7 que, salvo opinión mejor fundada al no ser objeto de nuestra competencia, se situaría a una distancia de 50 metros medidos desde la calzada, según la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y su reglamento. En dicha zona estaría prohibida cualquier obra de construcción, reconstrucción o ampliación (salvo reparaciones de lo existente con autorización), por lo que la zona “edificable” se vería reducida a la zona de instalaciones deportivas al sur del muro principal del frontón - muy modificadas y en una zona con más ruido y contaminación visual-, y siempre con un control de la altura de la edificación.

- Esta pequeña ciudad se inserta en un **entorno completamente natural en su momento**, y lo hace **con respeto hacia el mismo, aceptando la topografía y adaptándose a ella**.

- **La baja ocupación** de la superficie construida nos habla además de un modelo urbano de tipo ciudad-jardín (en cuanto a su modelo de implantación en el territorio – y no siempre- de la edificación residencial y equipamientos, que no en cuanto al concepto, ya que en Marbella se trata de resolver exclusivamente la cuestión del descanso del trabajador), de gran valor urbanístico en su contexto turístico actual.

- Ha sido capaz de **preservar muchos de los valores naturales del entorno** que la mayoría de las parcelas cercanas han perdido completamente. Este ambiente conseguido, tanto urbano como natural, hay que entenderlo como su principal carácter, como lo entiende el CGPHA.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, tanto la Ciudad residencial de Tarragona como la Ciudad Residencial de Perola y la de Marbella se encuentran en la actualidad cerradas, ya que su propia forma de implantación supone unos altos costes de gestión y mantenimiento por su extensión, dispersión, gran superficie de envolventes, amplias zonas verdes, baja densidad, etc. a la espera de distintas iniciativas y proyectos que permitan su reapertura de forma económicamente sostenible.

En concreto, en el caso asturiano se ha aprobado en 2025 un PEPRI de gestión privada. La antigua Ciutat de Repòs i de Vacances de Tarragona, permanece cerrada desde hace 14 años (2011), y se encuentra en proceso de rehabilitación.

En su consecuencia, debe darse cumplimiento a lo previsto en el artículo 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en cuanto a que **la ordenación que se establezca debe ser compatible con la protección de los valores del bien, pero también con su disfrute colectivo**, lo cual no es posible sin una solución que permita la viabilidad económica, y por tanto la supervivencia, de un inmueble de estas características.



3.4. Consideraciones

La primera cuestión formulada, como se ha enunciado, es la siguiente

“... atendiendo al régimen de protección existente de la parcela, si dicha protección es compatible con la compensación dotacional en suelo -implicando una segregación-, mediante complejo inmobiliario -que no supondría segregación de la parcela- o necesariamente se debe producir mediante la entrega de su valor monetario”.

No se ha encontrado en la legislación una prohibición expresa para la realización de las operaciones jurídicas de segregación o la figura del complejo inmobiliario. No obstante lo anterior, se insiste en que la ordenación ha de ser compatible con la protección de los valores del bien, informando esta Consejería en el expediente con carácter vinculante por tratarse de un bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Tras el análisis realizado, por tanto, hemos de descartar de plano la primera opción, es decir, la segregación de la parcela, y ello por los siguientes motivos:

En primer lugar, en la declaración como bien de catalogación general, **la protección se realiza sobre el recinto completo, y el bien tiene un valor como conjunto, más que como agrupación de edificios singulares, por lo que no conviene a su protección el dividirlo.**

En segundo lugar, las bases del concurso permiten un considerable aumento de edificabilidad. Si bien la parcela por su gran tamaño admite en nuestra opinión dicho aumento sin necesidad de materializar edificios en altura, dadas las limitaciones de superficie que impone la línea de no edificación de la Autovía al norte del recinto, difíciles de sortear, así como la necesidad de conservar algunos de los elementos de las instalaciones deportivas originales (en especial los muros del frontón), **la segregación de una parte de la parcela libre de edificación con destino a suelo dotacional obligaría al concesionario a la construcción en altura para poder materializar dicha edificabilidad en el suelo restante, y esto resulta incompatible** con la preservación de los valores que se han enumerado en el apartado anterior. En especial, alteraría la percepción de baja ocupación de la superficie del modelo urbano de tipo ciudad-jardín y su integración con la naturaleza, de gran valor urbanístico en su contexto turístico actual, generando volúmenes discordantes con esta forma de ocupación.

En cuanto a la figura del **complejo inmobiliario**, se trata de una figura jurídica que permite organizar la propiedad de un conjunto de edificaciones o parcelas independientes que comparten elementos, viales o instalaciones comunes, como zonas deportivas, jardines o accesos. Esta figura está específicamente regulada en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) española, principalmente en su artículo 24, y en el Código Civil. **Se podría considerar viable** desde el punto de vista de la protección patrimonial del inmueble **si en dicha operación se contemplase la cesión al municipio de superficie ya edificada**, por ejemplo, del edificio “Antigua zona habitacional de trabajadores de la residencia”, situado junto al lindero oeste, por donde podría tener uno de los accesos, con destino al uso de equipamiento público y **sin ejecutar una separación física** con respecto al resto del inmueble, ya que la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía permitiría la sustitución de suelo calificado para sistemas generales o locales por la entrega de superficie edificada, **lo que no supondría un aumento adicional de volumen.** Dicho edificio no formaba parte del complejo original, y fue edificado en 1975. Sin embargo esta solución podría presentar problemas en la gestión posterior al tener que convivir usos, propietarios y usuarios con diferentes perfiles.



4. CONCLUSIONES.

No existe en la legislación sobre Patrimonio Histórico una prohibición expresa al respecto de ninguna de las tres opciones planteadas.

Sin embargo, según lo expuesto, atendiendo a su régimen de protección y en conjunción con las condiciones publicadas en la licitación del contrato de constitución del derecho real de superficie a título oneroso sobre el inmueble que albergó la Residencia De Tiempo Libre De Marbella (Málaga), se considera que para poder desarrollar un proyecto compatible con los valores protegidos del bien, plantear una compensación de las dotaciones en suelo que implique una segregación sobre la parcela actual para materializar en dicho suelo segregado nuevos volúmenes en un proyecto diferente, resulta inviable.

Por su parte, la institución de un complejo inmobiliario que no suponga segregación de la parcela, podría resultar viable si la cesión llevase aparejada entrega de superficie ya edificada con destino a equipamiento, es decir, que no supusiese la materialización de nuevos volúmenes. A tal fin, entendemos que la mejor opción podría ser la cesión del edificio “Antigua zona habitacional de trabajadores de la residencia”, de construcción posterior y sin unos valores arquitectónicos relevantes, con fácil acceso independiente a través del vial aledaño y siempre que no se realicen separaciones físicas con respecto al resto de la parcela. Esta opción presentaría no obstante dificultades en la gestión posterior, al tener que convivir usos, titulares y usuarios con diferentes perfiles.

Por último, consideramos que la entrega de su valor monetario al Ayuntamiento de Marbella sería la opción deseable, pues facilitaría al promotor la realización de una ordenación y proyecto compatibles con los valores protegidos del inmueble, al disponer este de mayor libertad para adoptar decisiones de proyecto en cuanto a implantación, altura, integración, etc., eliminándose posteriores dificultades en la gestión del conjunto.

En cuanto a la confirmación de la no necesidad de realizar una evaluación arqueológica preventiva dado que el Estudio de Ordenación presentado está sometido a “evaluación ambiental estratégica” y no a “evaluación de impacto ambiental”, consultados los servicios técnicos de arqueología de la Delegación, resulta que actualmente no se encuentran identificados, ni en la propia parcela ni en el entorno próximo, yacimientos arqueológicos, ni existen indicios de la presencia de restos arqueológicos que hagan necesaria la realización de dicha evaluación arqueológica preventiva.”

Lo que se traslada a los efectos oportunos.

El Jefe del Servicio de Bienes Culturales

Fdo.: Antonio Jesús Villalón Conejo